ДОГОВОР № 58-12

управления многоквартирным домом

№ 53 по ул. пр. А. Невского

в городе Петрозаводске

г. Петрозаводск

Общество с ограниченной ответственностью «ТеплоАвтоматика», в лице директора Макарова Ивана Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и собственники помещений в Многоквартирном доме по адресу: г. Петрозаводск, **дом № 53 по пр. А. Невского** (далее – Многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем «Собственники», а каждый собственник в отдельности, именуемый «Собственник», вместе в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании Решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме

1.2. Предметом Договора является осуществление Управляющей организацией по заданию Собственников в течение согласованного срока функций по управлению Многоквартирным домом, в том числе:

– по предоставлению услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества;
– по предоставлению коммунальных услуг,

а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность.

1.3. Состав Общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, определен в Приложении № 3 к настоящему договору, которое может быть изменено по решению общего собрания собственников в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

1.4. Участие Собственников в настоящем договоре обуславливается реализацией ими обязанностей по несению бремени:

– содержания, принадлежащих им на праве собственности помещений в Многоквартирном доме (ст.210 ГК РФ, ст.30 ЖК РФ);
– по содержанию общего имущества Многоквартирного дома (ст.ст.39, 158 ЖК РФ), в том числе расходов по капитальному ремонту, в порядке, на условиях и в размерах, определяемых настоящим договором и действующим законодательством.

1.5. Характеристика и состояние Многоквартирного дома, находящегося в нем инженерного оборудования и инженерных систем содержится в техническом паспорте Многоквартирного дома, кадастровом плане земельного участка (при наличии), а также в акте технического обследования Многоквартирного дома.

1.6. Предоставление Собственникам коммунальных услуг осуществляется в порядке, определенном разделом 5 настоящего Договора.

1.7. Перечень состава работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определен Приложением № 4 к настоящему Договору. Указанный перечень устанавливается сроком на один календарный год.

1.8. Управляющая организация ведет учет, начисление, сбор и аккумулирование средств, оплачиваемых Собственниками по настоящему договору, самостоятельно или с помощью третьих лиц, используя данные, полученные по настоящему договору. Собственник дает согласие на обработку его персональных данных Управляющей организацией или ее агентом для целей исполнения настоящего Договора.

1.9. Собственники передают Управляющей организации право самостоятельно принимать решения о заключении от своего имени и в пользу Собственников договоров на использование третьими лицами общего имущества в многоквартирном доме, в пределах, не нарушающих прав и обязанностей каждого Собственника в отношении этого имущества.

1.10. Собственники передают Управляющей организации право согласования технических условий размещения отдельными собственниками или третьими лицами на конструктивных элементах Многоквартирного дома сетей или оборудования кабельного телевидения, индивидуальных и коллективных антенн и прочих инженерных сетей и оборудования, не предусмотренных проектом здания, если это не противоречит установленным правилам и нормам и интересам Собственников.

1.11. Для осуществления деятельности, направленной на обеспечение сохранности и надлежащего содержания общего имущества Многоквартирного дома и придомовой территории, контроля над качеством предоставляемых услуг по настоящему договору, а также для решения вопросов, связанных с исполнением настоящего Договора, не относящихся к компетенции общего собрания собственников, Управляющая организация взаимодействует с Советом дома или Уполномоченным по дому, избранным на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме.

2. Права и обязанности Сторон

Права и обязанности Собственников:

2.1. Собственники имеют право:

2.1.1. на своевременное и качественное получение услуг в соответствии с условиями настоящего Договора, а также установленными стандартами;

2.1.2. на устранение выявленных недостатков в предоставлении услуг;

2.1.3. осуществлять контроль над деятельностью Управляющей организации по выполнению принятых на себя обязательств, предусмотренных настоящим договором;

2.1.4. на получение дополнительных услуг и работ, не предусмотренных настоящим договором, за отдельную плату, о чем может быть направлено соответствующее предложение в Управляющую организацию;

2.1.5. на получение у Управляющей организации сведений, относительно порядка и размера оплаты услуг по настоящему Договору;

2.1.6. при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию и ремонту общего имущества требовать либо безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги) или возмещения понесенных расходов по устранению этих недостатков своими силами или третьими лицами на основании решения общего собрания собственников Многоквартирного дома;

2.1.7. требовать от Управляющей организации полного возмещения убытков, причиненных в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги), зафиксированными соответствующим актом;

2.1.8. обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей организации в соответствующие саморегулируемые организации, государственные органы, ответственные за контроль в сфере жилищной политики;

2.1.9. требовать от Управляющей организации отчет о выполнении Договора, в установленном законом порядке и в соответствии с условиями настоящего договора;

2.1.10. по согласованию с Управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией, при наличии технической возможности отказаться от предоставления отдельных видов коммунальных услуг. При получении согласования, отключение и подключение инженерных сетей производится за счет Собственников (либо соответствующего Собственника) с составлением соответствующего акта в соответствии с действующим законодательством;

2.1.11. участвовать в обследовании технического состояния общего имущества Многоквартирного дома;

2.1.12. пользоваться другими правами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.13. Досрочно расторгнуть настоящий договор по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме по основаниям, предусмотренным действующим законодательством. В случае, если Управляющая организация произвела в Многоквартирном доме ремонт общего имущества с предоставлением собственникам рассрочки оплаты за произведенный ремонт, а Собственники на момент расторжения договора не погасили задолженность по оплате произведенного ремонта, то при досрочном расторжении настоящего договора Собственники обязаны погасить имеющуюся задолженность в течение десяти дней с момента принятия решения о расторжении договора с уплатой процентов за пользование чужими денежными средствами за весь период их использования.

2.2. Собственники обязаны:

2.2.1. своевременно и в полном объеме вносить Плату за содержание, управление, текущий и капитальный ремонт, а также коммунальные услуги, в том числе за проживающих в жилом Помещении граждан;

2.2.2. соблюдать Правила содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также иные установленные законодательством обязательства;

2.2.3. допускать в занимаемое Помещение работников и представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в согласованное с Управляющей организацией время не чаще одного раза в три месяца для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время; для снятия показаний Индивидуальных приборов учета, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев;

2.2.4. при обнаружении неисправностей, пожара и аварий в внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах немедленно сообщать о них в аварийную или диспетчерскую службу Управляющей организации;

2.2.5. в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня соответствующего уведомления Управляющей организации принимать решения на общем собрании собственников по вопросам:

- изменения по предложению Управляющей организации размера платы за содержание, управление, текущий и капитальный ремонт общего имущества;
- утверждения или изменения по предложению Управляющей организации перечня работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества;

Уведомление доводится до Собственников путем размещения на доске объявления, а в случае ее отсутствия - на площадке первого этажа каждого подъезда;

2.2.6. в случае, если собственниками на их общем собрании не было принято решение о включении в Перечень работ и услуг какого-либо вида предложенных Управляющей организацией работ, а в последующем надзорный орган власти выдал предписание о выполнении таких работ, Собственник обязан возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ соразмерно его доле в праве общей собственности;

2.2.7. ежегодно к началу отопительного сезона за свой счет производить утепление входных дверей, оконных и балконных заполнений, замену разбитых оконных стекол, установку уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, и т.д. В случае невыполнения Собственником условий, оговоренных в данном пункте, Управляющая организация не несет ответственности за не обеспечение температурного режима в Помещении Собственника;

2.2.8. соблюдать правила пожарной безопасности;

2.2.9. соблюдать Правила благоустройства, утвержденные в г.Петрозаводске, в том числе парковать транспортное средство исключительно в специально отведенных для этих целей местах;

2.2.10. при наличии отдельного входа в занимаемое Помещение Собственник, либо лицо, пользующееся помещением Собственника, обеспечивает содержание в чистоте и порядке территорию не менее 5 метров прилегающей к помещению территории, а также организовать сбор и вывоз отходов, образующихся в результате предпринимательской деятельности. Границы ответственности по уборке прилегающей территории согласовываются с Управляющей организацией. У отдельных входов в занимаемое помещение Собственник либо лицо, пользующееся помещением Собственника обязан устанавливать мусоросборники и содержать их

2.2.11. принимать решения на своих общих собраниях решения о порядке возмещения расходов Управляющей организации, произведенных сверх суммы расходов, предусмотренных на выполнение работ по настоящему договору;

2.2.12. при размещении на конструктивных элементах здания сетей или оборудования кабельного телевидения, индивидуальных (спутниковых) телевизионных антенн, прочих инженерных сетей и оборудования, не предусмотренных проектом здания, оформлять необходимые согласования с Управляющей организацией и получить разрешение в установленном законом порядке.

2.2.13. не допускать сбрасывание мусора, отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы, легковоспламеняющиеся жидкости, кислоты в канализационную систему и мусоропровод;

2.2.14. информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении (включая случаи сдачи Помещения в аренду (коммерческий найм) третьим лицам) в течение пяти дней и предоставить Управляющей организации сведения об арендаторе (нанимателе);

2.3. Собственник не вправе:

2.3.1. использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем. Использование таких бытовых машин (приборов, оборудования) допускается после получения после получения соответствующих разрешений в установленном порядке;

2.3.2. производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

2.3.3. самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на Многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на Многоквартирный дом;

2.3.4. самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу приборов учета;

2.3.5. осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

2.3.6. несанкционированно подключать оборудование Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

Права и обязанности Управляющей организации:

2.4. Управляющая организация вправе:

2.4.1. привлекать для исполнения обязательств по настоящему договору третьих лиц, имеющих необходимые для этого лицензии, допуски, персонал и пр.;

2.4.2. принимать меры по организации взыскания задолженности по платежам за предоставленные услуги самостоятельно или с привлечением третьих лиц;

2.4.3. при возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственника в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов получить доступ в помещение с обязательным составлением акта;

2.4.4. производить осмотры состояния общего имущества, расположенного в Помещении Собственника, проверять рациональность использования предоставляемых коммунальных услуг, проверять достоверность представленных Собственником сведений о показаниях приборов учета коммунальных услуг, проверять состояние установленных приборов учета, контролировать выполнение Собственником обязательств по настоящему договору, требовать устранения выявленных недостатков. Для указанных целей вправе требовать допуска в заранее согласованно с Собственником время в занимаемое Собственником помещение;

2.4.5. вносить на голосование общего собрания собственников вопросы и предложения, касающиеся исполнения настоящего Договора;

2.4.6. в установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственниками обязательств по настоящему договору;

2.4.7. осуществлять по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме целевые сборы;

2.4.8. в случае возникновения аварийной ситуации, угрожающей безопасности граждан или причинением ущерба имуществу граждан, управляющая организация вправе произвести работы по

устранению аварийной ситуации за счет денежных средств, вносимых собственниками в виде платы за капитальный ремонт, с последующим извещением собственников о таких расходах. Факт аварийной ситуации подтверждается соответствующим актом, составленным с участием хотя бы одного из Собственников помещений в Многоквартирном доме;

2.4.9. не выполнять работы, не предусмотренные в Перечне работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома без соответствующего решения собственников.

2.4.10. осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых Собственником Управляющей организации сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей) (далее по тексту – «Индивидуальные приборы учета»), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

2.4.11. устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано Индивидуальными приборами учета коммунальных услуг, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

2.5. Управляющая организация обязана:

2.5.1. заключить договоры с соответствующими организациями, выполняющими и/или оказывающими в пользу собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме работы и услуги, оговоренные в настоящем договоре.

2.5.2. организовать аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества в целях оперативного приема заявок на устранение неисправностей и незамедлительного устранения аварий и неисправностей конструктивных элементов Многоквартирного дома и его инженерного оборудования;

2.5.3. организовать с привлечением специализированной организации учет граждан в жилых помещениях собственников многоквартирного дома по месту жительства за счет средств, предусмотренных Приложением № 4 к настоящему договору;

2.5.4. ежегодно, в течение первого квартала года, следующего за годом управления, предоставлять собственнику отчет о выполнении условий настоящего Договора, в порядке, предусмотренном п. 4.1. настоящего Договора.

2.5.5. анализировать расходы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома и вносить предложения по изменению их стоимости для утверждения в установленном порядке;

2.5.6. осуществлять подготовку экономических расчетов по планируемым работам и услугам, касающимся содержания, текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома;

2.5.7. планировать и осуществлять мероприятия по энерго- и ресурсосбережению в доме в пределах средств, предусмотренных на эти цели в Приложении № 4 к настоящему договору;

2.5.8. извещать Потребителей об изменении размера оплаты за предоставляемые услуги и выполняемые работы по настоящему Договору не позднее дня выставления платежных документов (квитанций) с измененным размером платы;

2.5.9. контролировать качество поставляемых коммунальных услуг.

2.5.10. выявлять и фиксировать факты предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Регулярно, в том числе, по заявлению Потребителя, вести учет и фиксировать следующие параметры предоставляемых коммунальных услуг:

- ***холодное водоснабжение*** *– давление на вводе в дом и в точке водоразбора;*
- ***горячее водоснабжение*** *– давление на вводе в дом и в точке водоразбора, температура горячей воды на вводе в дом и в точке водоразбора в Помещении Собственника;*
- ***центральное отопление*** *– давление теплоносителя в подающем и обратном трубопроводе, температура теплоносителя в подающем и обратном трубопроводе, после смешения (на выходе из водонагревателя), температура воздуха в жилом помещении;*
- ***электроснабжение*** *– напряжение на вводе в дом.*

2.5.11. составлять и оформлять в установленном порядке соответствующие акты о предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Привлекать при необходимости для участия в составлении актов поставщиков соответствующих видов услуг.

2.5.12. обеспечить выполнение заявок Собственника по устранению неисправностей и аварий в пределах эксплуатационной ответственности, за установленную плату выполнять работы по устранению неисправностей и ремонту. Работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме осуществляются в пределах денежных средств, предусмотренных на содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома. Адреса и контактные телефоны, по которым принимаются заявки, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору;

2.5.13. обеспечить сохранность имеющегося в наличии технического паспорта на Многоквартирный дом;

2.5.14. разъяснять Собственникам последствия выполнения их решений по сокращению объемов и видов работ по содержанию и ремонту общего имущества по различным обстоятельствам, влекущим за собой невозможность или затруднение выполнения работ и оказание услуг в необходимом объеме, тем самым способствующим переходу Многоквартирного дома в недопустимое состояние.

2.5.15. использовать средства, поступающие в виде оплаты услуг по настоящему Договору от Собственников (за исключением средств, поступающих в виде вознаграждения Управляющей организации за услуги по управлению, являющегося доходом Управляющей организации), строго в соответствии с их целевым назначением.

2.5.16. информировать Собственников о проведении плановых и внеплановых ремонтных работ, о дате

проведения ежегодного технического обследования Общего имущества путем размещения на доске объявлений, а в случае ее отсутствия - в порядке, установленном решением общего собрания Собственников.

2.5.17. предоставлять Собственникам меры социальной поддержки (льготы) и субсидии по оплате услуг по настоящему договору в установленном законом порядке.

2.5.18. по итогам проведенного технического обследования Многоквартирного дома и составленной дефектной ведомостью определить план мероприятий на календарный год, с разбивкой по видам и объемам услуг.

3. Размер платы за содержание, управление и ремонт общего имущества и порядок её внесения

3.1. Собственники обязаны вносить плату:

- за содержание, управление и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома;
- за коммунальные услуги.

3.2. Взнос на капитальный ремонт вносится Собственниками в порядке, определенном действующим законодательством.

3.3. Размер платы за услуги по содержанию, управлению и ремонту, определяются Приложением № 4 к настоящему договору, устанавливается сроком на один год и изменяется в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4. В случае, если собственники на общем собрании не приняли решение об установлении или изменении размера платы за содержание, управление и ремонт общего имущества на следующий год управления в соответствии с п. 2.2.5. настоящего договора, до даты принятия собственниками такого решения Управляющая организация вправе самостоятельно определять перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в пределах действующей платы за содержание и ремонт общего имущества либо изменение размера платы за услуги по содержанию, управлению и ремонту производится путем индексации. Индексация размера платы за содержание, управление и ремонт производится на основании изменения величины прожиточного минимума на душу населения, утверждаемой постановлением Правительства Республики Карелия, исходя из роста прожиточного минимума на душу населения за расчетный период, либо производится исходя из процента инфляции. Расчетный период определяется как один год, исчисление которого начинается либо с момента установления (изменения) стоимости по решению общего собрания, либо с начала календарного года. Индекс изменения стоимости определяется как отношение величины прожиточного минимума, утвержденной постановлением Правительства РК на конец расчетного периода к величине прожиточного минимума, утвержденной постановлением Правительства РК на начало расчетного периода

3.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органом государственной власти Республики Карелия в порядке, установленном Правительством РФ.

3.6. Определение размера платы за коммунальные услуги и его изменение производится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

3.7. Плата за ремонт общего имущества вносится с целью формирования резерва на проведение соответствующего вида ремонта (капитального, текущего или иного вида ремонта) общего имущества Многоквартирного дома. Отчисления в указанный резерв носят накопительный характер. Расходование собранных средств из указанного резерва осуществляется на цели, определенные решением Общего собрания собственников Многоквартирного дома или на устранение возникших аварийных ситуаций, требующих капитальных вложений.

3.8. Плата по настоящему договору вносится Управляющей организации либо лицу, уполномоченному Управляющей организацией, ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плата за услуги по настоящему Договору вносится на основании платежных документов (квитанций), выставляемых Управляющей организацией или уполномоченным ей лицом не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.9. В случае предоставления услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Собственник вправе требовать снижения размера Платы за Услуги по настоящему Договору, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. Порядок осуществления контроля по исполнению Договора и ответственность сторон

4.1. Для целей обеспечения контроля Управляющая организация в соответствии с действующим законодательством, предоставляет Собственникам ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора путем размещения на доске объявлений, а в случае ее отсутствия - на площадке первого этажа каждого подъезда.

4.2. Для целей осуществления контроля по настоящему Договору управляющая организация обязана организовать учет доходов и расходов на содержание общего имущества, управление Многоквартирным домом и ремонт общего имущества Многоквартирного дома.

4.3. По вопросам контроля за исполнением условий настоящего Договора Управляющая организация взаимодействует с Советом Многоквартирного дома

4.4. За неисполнение или надлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.5. Управляющая организация несет ответственность в виде:

– уплаты неустойки (штрафа, пени), установленной действующим законодательством;
– возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника;
– возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств;
– компенсации морального вреда.

4.6. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику, если:

– Собственник не исполнил или ненадлежащим образом исполнил свои обязательства по Договору;
– неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору произошло вследствие отсутствия доступа в помещения в Многоквартирном доме;
– вред возник вследствие непреодолимой силы либо вины Собственника или нанимателя или третьих лиц;

4.7. вред возник из-за недостатков в содержании и эксплуатации Общего имущества возникших до заключения настоящего Договора Потребители, виновные в порче Общего имущества и помещений Многоквартирного дома, допустившие самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несут ответственность в соответствии с Жилищным кодексом РФ и законодательством об административных правонарушениях.

5. Положения о коммунальных услугах

5.1. Предоставление Собственникам коммунальных услуг Управляющая организация осуществляет самостоятельно либо посредством заключения договоров на поставку коммунальных ресурсов для нужд Потребителей с ресурсоснабжающими организациями и надлежащего содержания внутридомовых инженерных сетей.

5.2. Перечень предоставляемых по настоящему договору коммунальных услуг определен Приложением № 2 к договору.

5.3. Требования к качеству коммунальных услуг определяются Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

5.4. Учет объема (количества) коммунальных услуг, предоставленных Собственнику в жилом или в нежилом помещении, осуществляется с использованием индивидуальных приборов учета. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета Собственник может ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному ей лицу не позднее последнего числа текущего месяца.

5.5. Собственник обязан обеспечивать проведение поверок Индивидуальных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

5.6. Плата за коммунальную услугу, предоставленную Собственнику в жилом или нежилом помещении за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса Собственником, определенного по показаниям Индивидуального прибора учета за период не менее 1 года (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 1 года, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода) в следующих случаях и за указанные расчетные периоды:

- в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию Индивидуального прибора учета либо истечения срока его эксплуатации начиная с даты, когда наступили указанные события, а если дату установить невозможно, - то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям Индивидуального прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд для жилого помещения и не более 2 расчетных периодов подряд для нежилого помещения;
- в случае непредставления потребителем, на котором лежит обязанность по передаче исполнителю показаний Индивидуального прибора учета за расчетный период, таких показаний в установленные настоящими Правилами сроки - начиная с расчетного периода, за который потребителем не предоставлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который потребитель предоставил исполнителю показания прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд
- в случае, если Собственник два и более раз подряд не предоставил Управляющей организации доступ к Индивидуальному прибору учета - начиная с даты, когда исполнителем был составлен акт об отказе в допуске к прибору учета (распределителям) до даты проведения проверки но не более 3 расчетных периодов подряд.

По истечении указанного предельного количества расчетных периодов, за которые плата за коммунальную услугу определяется по данным, предусмотренным выше, плата за коммунальную услугу рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

5.7. Сведения о наличии и типе установленных Индивидуальных приборов учета, дата и место их установки (введения в эксплуатацию), дата опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки указываются в Приложении № 2 к настоящему Договору.

5.8. Управляющая организация проводит проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию Индивидуальных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности представленных Собственником сведений о показаниях Индивидуальных приборов

учета и распределителей не чаще одного раза в шесть месяцев в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

5.9. В случае, если Собственнику предоставляются меры социальной поддержки, предусмотренные действующим законодательством, Управляющая организация, или лицо, осуществляющее по ее поручению начисление и сбор платы за услуги по настоящему договору, осуществляет расчет размера указанных мер социальной поддержки, указывает их в платежной квитанции на оплату услуг по настоящему договору и предоставляет эти сведения уполномоченному органу (организации), на что Собственник дает свое согласие.

5.10. При обнаружении Управляющей организацией факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее - нарушение качества коммунальных услуг) в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технологического обеспечения, Управляющая организация регистрирует в электронном и (или) бумажном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества коммунальных услуг (если они известны). При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги Собственник уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации в устной или письменной форме. По факту нарушения качества коммунальной услуги проводится проверка по итогам которой составляется акт. Порядок составления и подписания акта проверки определяется Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

5.11. При предоставлении в расчетном периоде Собственнику в жилом или нежилом помещении или на общедомовые нужды в многоквартирном доме коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги. Порядок изменения в таком случае размера платы за коммунальную услугу определяется Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

5.12. Управляющая компания вправе ограничить или приостановить Собственнику предоставление коммунальной услуги без предварительного уведомления в следующих случаях:

-) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения;

-) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий;

-) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

-) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей;

-) получения Управляющей организацией предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги.

5.13. Управляющая компания вправе ограничить или приостановить Собственнику предоставление коммунальной услуги предварительно уведомив об этом Собственника в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

6. Заключительные положения

6.1. Стороны несут ответственность за надлежащие исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Договор вступает в силу с первого числа месяца, в котором Собственниками принято решение о его заключении сроком на три года.

6.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были им предусмотрены (п.6 ст.162 Жилищного Кодекса РФ).

6.4. Настоящий договор заключается на срок не более чем пять лет (п.5 ст.162 Жилищного Кодекса РФ).

6.5. Изменение условий Договора или его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

6.6. В случае принятия решения о расторжении договора, о его прекращении по истечению срока его действия сторона принявшая такое решение, обязана уведомить другую сторону за два месяца.

6.7. Стороны договорились понимать используемые в настоящем Договоре термины в следующем значении:

Потребители – лица (собственники, наниматели, арендаторы или ссудополучатели помещений), потребляющие услуги жилищно-коммунального назначения

Уполномоченный по дому – избранный из числа собственников помещений в Многоквартирном доме гражданин, осуществляющий общественную деятельность в рамках предоставленных ему собственниками полномочий.

6.8. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- *Приложение № 1 «Адреса и телефоны диспетчерских служб, по которым осуществляется прием заявок»;*
- *Приложение №2 «Сведения о коммунальных услугах».*
- *Приложение № 3 «Состав общего имущества Многоквартирного дома»;*
- *Приложение № 4 «Перечень и стоимость работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме»;*
- *Приложение № 5 «Сведения, необходимые для начисления платы за коммунальные услуги»*

7. Подписи Сторон

Управляющая организация:

ООО «ТеплоАвтоматика» г.Петрозаводск, г.Петрозаводск, ул.Чернышевского,д.17, (адрес местонахождения – г.Петрозаводск, ул.Лесная, д.34), телефон 57-07-89

ИНН 1001157214, Р/счет № 40702810100000001032в ОАО Банк «ОНЕГО» г.Петрозаводск,

К/счет: № 30101810100000000746, БИК 048602746

Директор _____ Макаров Иван Васильевич

Дата подписания

Собственники:

№ квартиры	Фамилия, имя, отчество Собственника	Дата рождения	Реквизиты документа, удостоверяющего личность Собственника	Телефон	Подпись собственника
4	Абрамов АЮ				